



EfTEN Capital

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2020

EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeaasta algus: 01.01.2020

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	7
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	10
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	11
1 Üldine informatsioon	11
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	12
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	12
2.2 Arvestuspõhimõtete muudatused	13
2.3 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest	14
3 Tütar- ja ühissettevõtted	20
4 Segmendiaruandlus	22
5 Müügitulu	23
6 Müüüdud teenuste kulud	23
7 Turustuskulud	24
8 Üldhalduskulud	24
9 Kasum/ kahjum ühissetevõtetest	24
10 Finantskulud	24
11 Tulumaks	25
12 Aktsiakasum	25
13 Raha ja raha ekvivalendid	25
14 Nõuded ja viitlaekumised	25
15 Kinnisvarainvesteeringud	26
16 Laenukohustused	28
17 Võlad ja ettemaksud	30
18 Edukustasu kohustus	30
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	31
20 Aktsiakapital	35
21 Tingimuslikud kohustused	35
22 Tehingud seotud osapooltega	35
23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	36
24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	37
25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	38
26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	39
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	40
Kasumi jaotamise ettepanek	43
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2020. aasta majandusaasta aruandele	44
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	45

TEGEVUSARUANNE

Covid-19 mõju

Fondi 2020. aasta põhiliseks majandussündmuseks oli seekord mitte-majandussündmus – koroonaviiruse ootamatu tulek ja levik. 2020. aasta veebruaris Balti riikidesse jõudnud viiruselaine sulges majanduse ja survestas olulisel määral fondi rahavooge kuid seda siiski lühiajaliselt. Fondi juhtkond leidis ümnikega lahendused ajutiste üürialandamise kokkulepete näol, mis reeglina päädisid 3-4 kuulise ajutise üüriisoodustusega ning üürilepingu perioodi samaväärselt pikendamisega. Sügisel alanud viiruselaine teine faas oli meditsiiniliste indikaatorite alusel oluliselt halvem kui kevade puhang, kuid ettevõtteid suhtusid teise lainesse palju rahulikumalt kui see oli esimese laine puhul. Kindlasti avaldab koroonaviirus oma mõju fondi rahavoogudele ka 2021. aasta esimeses kvartalis, kuid positiivsed uudised vaktsiinirindelt annavad lootust, et alates 2021. aasta teisest kvartalist on loota tavaelurütmi püsivat naasmist. Kuna fondi portfellis puuduvad hotell- ja meelelahutussektori investeeringud, oli Covid-19 majanduslik mõju fondi rahavoogudele tagasihoidlik.

Ajutine tagasilöökk väljendus eelkõige fondi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languses, kuid Euroopa Komisjoni majanduse taastepakett, Balti riikide riiklikud meetmed ning Euroopa Keskpanga poolsed sammud annavad alust ennustada, et tagasilöökk kinnisvaraväärtuses kujuneb ajutiseks ning kinnisvaraväärtused taastuvad. Seda seisukohta kinnitavad ka arengud Balti riikide elukondliku kinnisvaraturul kus müügihinnad praktiliselt ei langenud ja koroonakriisi mõju väljendas kõigest paarikuisest ajutisest turutingute arvu languses. Tavapäraselt elukondliku kinnisvarasegmendi kiirem dünaamika väljendus suuremahulises ärikinnisvaras ca 3-4 kvartalise viitega.

Finantsülevaade

Balti riikide poolt kehtestatud Covid-19 piirangute mõju 2020. aastal jäi EFTEN Kinnisvarafondi kinnisvaraportfelli äritegevuse tulemile tagasihoidlikuks. EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud 2020. aasta müügitulu oli kokku 15,513 (2019: 15,816) miljonit eurot, vähenedes võrreldes 2019. aastaga 1,9%. Puhas üüritulu (NOI) oli 2020. aastal kokku 14,277 miljonit eurot, vähenedes aastaga 1,3%. Suhteliselt mõõdukas koroonaviiruse piirangute mõju tuleneb fondi kinnisvaraportfelli diversifitseeritusest sektorite lõikes ning asjaolust, et portfellis ei ole Läti ja Leedu suuri kaubanduskeskuseid ning hotell Palace kuulub Kontserni 50% osalusega ühissetevõttele, kelle samas proportsioonis 2020. aasta kahjum summas 618 tuhat eurot on kajastatud fondi konsolideeritud finantskuludes.

	2020	2019	Muutus
<i>€ miljonites</i>			
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	15,513	15,816	-1,9%
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-1,236	-1,346	-8,2%
Puhas üüritulu	14,277	14,470	-1,3%
Intressikulud ja intressitulud	-2,300	-2,138	7,6%
Puhas üüritulu miinus finantskulud	11,977	12,332	-2,9%
Valitsemistasud	-0,996	-1,054	-5,5%
Muud tulud ja -kulud	-0,267	-0,371	-28,0%
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühissetevõtete kasumeid/kahjumaid ja tulumaksukulu	10,714	10,907	-1,8%

Kontserni puhaskasum 2020. aastal oli 3,065 miljonit eurot (2019: 9,879 miljonit eurot). Puhaskasum vähenes 2020. aastal olulises osas seoses kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusega, mis omakorda tulenes peamiselt kinnisvaraportfelli tavapärasest konservatiivsemates rahavooprognosides 2021. ja 2022. aastal.

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2020 oli 203,505 miljonit eurot (31.12.2019: 208,470 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 93,1% (31.12.2019: 93,3%).

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	189,510	194,528
Muud pikaajalised varad	2,632	3,639
Raha ja raha ekvivalendid	10,946	9,892
Käibevara, v.a raha	0,417	0,411
Netovõlg	-86,089	-91,760
Puhasväärtus (NAV)	106,470	106,818
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	2,7029	2,7117

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2020. aastal pikendas Kontsern nelja laenulepingut ning suurendas ühe laenulepingu kogusummat 1,2 miljoni euro võrra, kasutades saadud vahendeid lisainvesteeringutest olemasolevatel objektidel.

Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on aasta lõpu seisuga 2,34% (2019: 2,29%) ning üüritulu tootvate kinnisvarainvesteeringute LTV (*Loan to Value*) 48% (2019: sama). Kontserni laenulepingutest on seisuga 31.12.2020 43,3% seotud fikseeritud Euribori tasemetega 0,60%-0,67% (31.12.2019: 52,0%).

Peamised finantsuhtarvud

12 kuu kohta	31.12.2020	31.12.2019
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	2,9	8,8
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	1,5	4,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	5,9	17,9
EBITDA (€ tuhandetes)	13 022	13 031
EBITDA marginaal, %	84%	82%
EBIT (€ tuhandetes)	6 698	12 697
EBIT marginaal, %	43%	80%
Likviidsuskordaja (<i>käibevara / lühiajalised kohustused</i>)	1,6	0,6
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,4	2,4

¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Kinnisvarafond AS-i omakapitali sisse makstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üüri baas. 2020. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 19 (2019: sama) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 189,510 miljonit eurot ning soetusmaksumus 176,865 miljonit eurot. Lisaks kuulub Kontserni ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglase väärtus 31.12.2020 seisuga oli 10,010 miljonit eurot (31.12.2019: 11,100miljonit eurot). Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- lao- ja logistikapinnad 28%; 5 investeeringut
- kaubanduspinnad 38%; 6 investeeringut
- büroopinnad 26%; 6 investeeringut
- muud (hotell ja riiklik) 8%; 2 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2020	Kontserni osalus	Soetusmaksumus	Õiglase väärtus	Üüri netopind	Oodatav üüritulu aastast	Täituvus, %	Keskmine üüri lepingute pikkus
Tallinna Külmoone	100	6 237	6 490	6 863	563	100	1,5
Kuuli 10/Punane 73	100	9 171	10 880	15 197	852	100	7,4
Betooni 1a	100	7 347	8 040	10 678	682	100	1,3
Betooni 6	100	9 751	8 710	16 838	753	95	2,6
Nordic Technology Park	100	20 725	21 854	42 230	1 787	99	5,3
Logistika/ ladu kokku		53 231	55 974	91 806	4 637	99	4,2
Võru K-Rauta	100	3 270	2 860	3 120	249	100	2,2
UKU Keskus	100	10 563	12 100	7 866	985	98	3,0
Mustika Keskus	100	31 236	34 770	27 244	2 938	98	2,8
RAF Centrs	100	8 713	8 425	6 177	823	99	3,1
Depo kaubanduskeskus Jelgavas	100	2 323	2 317				
Tammsaare tee K-Rauta	100	12 945	14 370	9 120	1 271	100	1,2
Kaubandus kokku		69 050	74 842	53 527	6 266	99	2,5
Lauteri 5	100	3 368	5 160	3 942	420	96	2,0
Pärnu mnt 102	100	12 521	15 380	9 178	1 229	95	1,4
Pärnu mnt 105	100	7 880	7 340	4 778	635	90	1,8
Kadaka tee 63	100	7 411	7 810	7 610	770	94	0,2
Terbata büroohoone	100	9 724	8 754	4 843	672	82	3,1
Menulio 11 politseimaja	100	6 042	7 360	5 620	644	92	2,8
Büroo kokku		46 946	51 804	35 971	4 370	92	1,8
Rakvere Politseimaja (riiklik)	100	4 942	6 890	5 744	679	100	4,8
Hotell Palace (hotellid)	50	10 961	10 010	4 870	770	100	
Kokku		185 130	199 520	191 918	16 722	98	2,9

¹ Hotell Palace kuulub Kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõttele, mistõttu seda kinnisvarainvesteeringut ning üüritulu Kontsern rida-realt ei konsolideeri. Seega ei sisaldu nimetatud näitajad konsolideeritud kinnisvarainvesteeringute ega müügitulu hulgas.

Seisuga 31.12.2020 on Kontsernil kokku 320 (2019: 326) üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 55,9% moodustab 12 kliendi lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	10,00%
Prisma Peremarket AS	9,20%
Livonia Print SIA	6,90%
Logistika Pluss OÜ	5,60%
Riigi Kinnisvara AS	4,50%
DHL Logistics Estonia OÜ	4,40%
Premia Tallinna Külmuhoone AS	3,70%
Eesti Energia AS	3,00%
Vilnius County Police Headquarters	2,70%
Kinnisvaravalduse AS	2,20%
Icefire OÜ	2,10%
Plesko Real Estate SIA	1,60%
Ülejäänud	44,10%

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Alates 2014. aastast on Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnanud Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus langes 2020. aastal ümberhindamiste tulemusel 4,0% (2019: langes 0,2%) ning Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kahjumit 7,848 miljonit eurot (2019: 0,334 miljonit eurot).

Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võrreldes 2019. aastaga jäid Kontserni kinnisvaraportfelli väljumistootlikkused ja diskontomäärad aruandeaastal enamikes kinnisvaraobjektides suhteliselt samale tasemele, kuid seoses Covid-19 mõjust tulenevast ebakindlusest on 2021. ja 2022. aasta rahavooprognosid oluliselt konservatiivsemad. Väljumistootlikkused jäid 2020. aastal vahemikku 6,75-8,25% (2019: 7,0%-8,7%) ning diskontomäärad jäid 2020. aastal vahemikku 8,0%-9,0% (2019: 7,9%-9,0%).

Aktiainfo ja puhasväärtus

Seisuga 31.12.2020 on EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 52,071 miljonit eurot (31.12.2019: sama), s.h aktsiakapitali 19,696 miljonit eurot ja ülekursi 32,375 miljonit eurot. Aktsiate arv seisuga 31.12.2020 oli 39 391 371 tükki (31.12.2019: sama).

EFTEN Kinnisvarafondi aktsia puhasväärtus (NAV) oli 31.12.2020 seisuga 2,70 eurot. EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsia puhasväärtus vähenes aastaga 0,3%. Ilma dividendide jaotamiseta ning sellega kaasnenud tulumaksukuluta oleks fondi NAV 2020. aastal kasvanud 3,9%.

€ tuhandetes	31.12.2020	31.12.2019
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	106 470	106 818
Aktsiate arv bilansipäeval	39 391 371	39 391 371
IFRS puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	2,70	2,71

Lisaks ülalinimetatud IFRS kohaselt arvatud aktsia puhasväärtusele arvutab EFTEN Kinnisvarafond AS investoritele asjakohaseima netovara õiglase väärtuse pakkumiseks ka EPRA (Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit - European Public Real Estate Association) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust. EPRA soovituslik juhend eeldab kinnisvaraettevõtete pikaajalist majanduslikku strateegiat, mistõttu ajutised erinevused olukorras, kus varade müüki tõenäoliselt lähitulevikus ei toimu, hägustavad fondi netovara õiglase väärtuse läbipaistvust. Seetõttu elimineeritakse EPRA puhasväärtuse saamisest IFRS kohaselt arvatud puhasväärtusest kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksukulu ning finantsinstrumentide (intressiswap) õiglase väärtus.

€ tuhandetes	31.12.2020	31.12.2019 ¹
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	106 470	106 818
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine	470	478
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	711	1 151
EPRA vara puhasväärtus	107 651	108 447
Aktsiate arv bilansipäeval	39 391 371	39 391 371
EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	2,73	2,75
EPRA NAV kasv, eurodes	-0,02	0,04
Makstud dividend aktsia kohta, eurodes	0,10	0,18
Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes	0,018	0,032
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes	0,096	0,253
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv	3,5%	9,3%

¹ Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamise osas Eestis ja Lätis on EFTEN Kinnisvarafond AS muutnud 2020. aastal arvestuspõhimõtteid. Seoses muudatusega vähenes IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus seisuga 31.12.2019 710 tuhande euro võrra ning EPRA puhasväärtus aktsia kohta seisuga 31.12.2019 0,02 euro võrra.

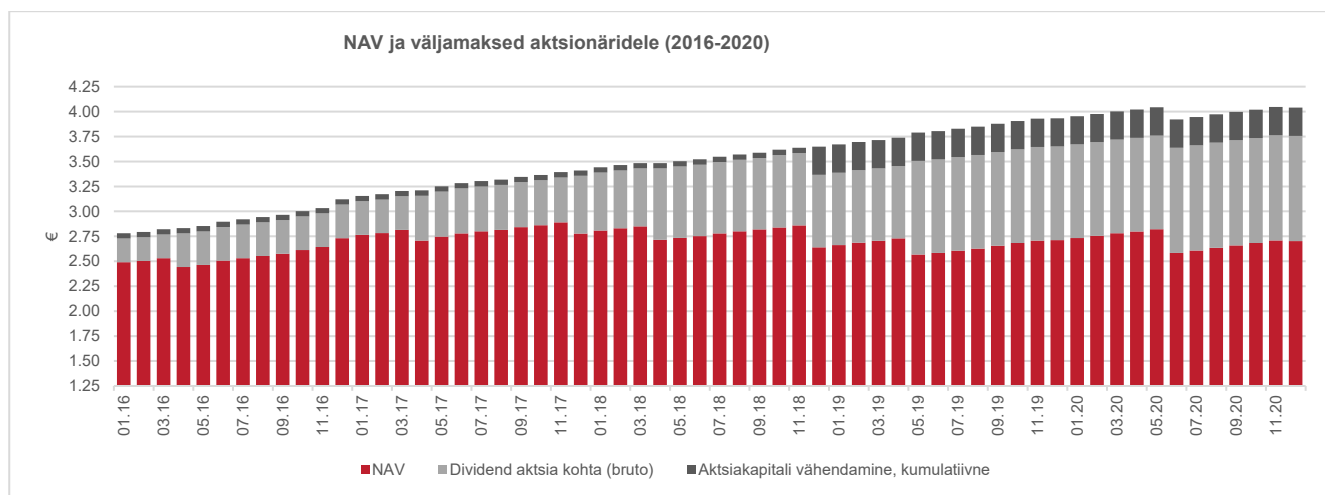
EFTEN Kinnisvarafond AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks

2020. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 7,358 miljonit eurot (2019 12 kuud: 7,615 miljonit eurot). Vastavalt dividendipoliitikale saaks EFTEN Kinnisvarafond vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 5,164 miljonit eurot. Samas lubab Kontserni raha jääk 2020. aasta lõpul maksta dividendi rohkem kui seda kehtestab dividendipoliitika, mistõttu teeb Fondi juhatus 2021. aasta kevadel nõukogule ettepaneku maksta dividendi 5,397 miljonit eurot (13,7 senti aktsia kohta).

2020. aasta kevadel seoses Covid-19 eriolukorra kehtestamisega oli EFTEN Kinnisvarafondi juhatus sunnitud muutma algselt tehtud kasumi jaotamise ettepanekut ning aktsionäride üldkoosolek otsustas 2019. aasta kasumist maksta netodividende 3,852 miljonit eurot (10 senti aktsia kohta), s.o 1,663 tuhat eurot (neli eurosenti aktsia kohta) vähem kui oli algselt planeeritud.

	2020	2019
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ärikasum	6 698	12 697
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjumiga	7 848	334
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooniga	8	6
Korrigeerimine edukustasu mitterahalise muutusega	-1 532	14
EBITDA	13 022	13 051
Intressitulud ja Intressikulud	-2 301	-2 139
Pangalaenu tagasimaksud	-3 363	-3 297
Vaba rahavoog	7 358	7 615
80% vabast rahavoost	5 886	6 092
Dividendide tulumaksukulu	-722	-939
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale	5 164	5 153
Aktsiate arv perioodi lõpus	39 391 371	39 391 371
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale aktsia kohta, eurodes	0,13	0,13
Potentsiaalne lisanduv rahavoog ¹	233	362
Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga	5 397	5 515
Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes	0,137	0,140

¹ Potentsiaalne lisanduv rahavoog sisaldab aruandeperioodi lõpuks Fondi tütarettevõtete kontodele kogunenud raha, mida ei ole plaanis investeerida ega hoida igapäevases äritegevuses likviidsuse tagamiseks.



EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2020

	Osalus aktsiakapitalis, %
LHV Pensionifondid	46,5
Trio Holding OÜ	11,1
Ambient Sound Investments OÜ	6,3
Swedbank Pensionifondid	3,7
Luminor Pensionifondid	3,1
Ülejäänud	29,3

Juhtimine

Nõukogu 20.02.2020 otsusega määrati aktsionäride korralise üldkoosoleku ajaks 17.03.2020, millisel kuupäeval eriolukorrast tulenevalt üldkoosolekut ei toimunud. Eriolukorra lõppemise järgselt määras nõukogu uueks aktsionäride korralise üldkoosoleku ajaks 29.06.2020. Nimetatud kuupäeval aktsionäride korraline üldkoosolek toimus ning ühehäälselt kinnitati 2019. majandusaasta aruanne, otsustati maksta netodividendi summas 3 852 476 eurot (9,78 euro senti aktsia kohta) ja kinnitati põhikirja uus redaktsioon. Põhikirjas sätestati mitterahalise sissemakse tegemisel mitterahalise sissemakse hindamise kord. Lisaks laiendati ja täpsustati põhikirjas aktsionäride võimalusi elektroonilise hääletamise ja koosolekut kokku kutsumata otsuste vastuvõtmise korra lisamisega. Erakorralisi aktsionäride üldkoosolekuid 2020. aastal ei olnud.

Fondi nõukogu on seitsme liikmeline: Arti Arakas (nõukogu esimees), Jaan Pillesaar, Siive Penu, Laire Pliik, Sander Rebane, Tauno Tats ja Kristo Oidermaa ning 2020. aastal nõukogu liikmete osas muudatusi ei toimunud. Nõukogu ülesandeks on anda põhikirja ja valitsemislepinguga kooskõlas korraldusi fondi juhtimise korraldamisel ning otsustada igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemine.

Fondi juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatusel liikmete osas muudatusi ei ole toimunud. Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle ning depolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet deposiitoriumi tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale on fondi fondivalitseja EFTEN Capital AS.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2020	Korrigeeritud 2019 ¹
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	15 513	15 816
Müüdnud teenuste kulu	6	-996	-1 102
Brutokasum		14 517	14 714
Turustuskulud	7	-240	-244
Üldhalduskulud	8	213	-1 419
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest	15	-7 848	-334
Muud äritulud ja -kulud		56	-20
Äri kasum	4	6 698	12 697
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	9	-618	113
Intressitulud		1	1
Finantskulud	10	-2 301	-2 139
Kasum enne tulumaksu		3 780	10 672
Tulumaksukulu	11	-715	-793
Aruandeperioodi puhaskasum	4,12	3 065	9 879

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

		2020	Korrigeeritud 2019
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeperioodi puhaskasum		3 065	9 879
Muu koondkasum/-kahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	19	440	31
Muu koondkasum/-kahjum kokku		440	31
Aruandeperioodi koondkasum kokku		3 505	9 910
Kasum aktsia kohta	12		
- tava		0,08	0,25
- lahustatud		0,08	0,25

¹ 2019. aasta kasumiaruandes on tulumaksukulu ja puhaskasum muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 2.2.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2020	Korrigeeritud 31.12.2019 ¹	Korrigeeritud 01.01.2019 ¹
€ tuhandetes				
VARAD				
Raha ja raha ekvivalendid	13	10 946	9 892	17 135
Nõuded ja viitlaekumised	14	378	367	722
Ettemakstud kulud		34	39	31
Varud		5	5	14
Käibevara kokku		11 363	10 303	17 902
Pikaajalised nõuded	14	123	19	51
Ühisettevõtete osad	3	2 440	3 558	4 044
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	189 510	194 528	193 212
Materiaalne ja immateriaalne põhivara		69	62	37
Põhivara kokku		192 142	198 167	197 344
VARAD KOKKU		203 505	208 470	215 246
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Laenukohustused	16	5 342	16 225	39 445
Tuletisinstrumendid	19	711	1 151	1 182
Võlad ja ettemaksed	17	1 039	786	9 821
Lühiajalised kohustused kokku		7 092	18 162	50 448
Laenukohustused	16	85 442	77 190	54 300
Muud pikaajalised võlad	17	782	1 053	792
Edukustasu kohustus	18	2 527	4 059	4 045
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	1 192	1 188	1 663
Pikaajalised kohustused kokku		89 943	83 490	60 800
Kohustused kokku		97 035	101 652	111 248
Aktsiakapital	20	19 696	19 696	23 635
Ülekurss	20	32 375	32 375	37 496
Kohustuslik reservkapital	20	4 554	4 084	3 544
Riskimaandamise reserv	19	-711	-1 151	-1 182
Jaotamata kasum	21	50 556	51 814	49 565
Omakapital kokku	4	106 470	106 818	103 998
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		203 505	208 470	215 246

¹ 2019. aasta finantsseisundi aruandes on edasilükkunud tulumaksukohustust ning jaotamata kasumit muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 2.2.

Lisad lehekülgedel 11-39 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2020	Korrigeeritud 2019 ¹
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		3 065	9 879
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	9	618	-113
Intressitulud		-1	-1
Finantskulud	10	2 301	2 139
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	7 848	334
Edukustasu kohustuse muutus	8	-1 528	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus		22	13
Tulumaksukulu	11	715	793
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		9 975	3 179
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		13 040	13 058
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-97	637
Rahavood äritegevusest kokku		12 943	13 695
Materiaalse põhivara soetus		-30	-38
Kinnisvarainvesteeringute soetus	15	-2 811	-1 620
Ühisettevõtete kapitali vähendamine	3	500	0
Antud laenud	14	-50	0
Saadud dividendid	3,9	0	600
Saadud intressid		1	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-2 390	-1 057
Saadud laenud	16	1 209	3 000
Laenude tagasimaksud tähtaja lõppemisel	16	-500	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	16	-3 363	-3 297
Makstud intressid		-2 283	-2 166
Aktsiakapitali vähendamine	20	0	-9 060
Makstud dividendid	19	-3 852	-7 090
Makstud dividendide tulumaks	11	-710	-1 268
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-9 499	-19 881
RAHAVOOD KOKKU		1 054	-7 243
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13	9 892	17 135
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 054	-7 243
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13	10 946	9 892

¹ 2019. aasta rahavoogude aruandes on puhaskasumit ning puhaskasumi korrigeerimisi muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 2.

Lisad lehekülgedel 11-39 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Aktiivkapitali vähendamise reserv	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>							
Saldo 01.01.2019¹	23 635	37 496	3 544	-9 060	-1 182	50 833	105 266
Edasilükkunud tulumaksu korrigeerimise mõju (lisa 2)	-	-	-	-	-	-1 268	-1 268
Korrigeeritud saldo 01.01.2019	23 635	37 496	3 544	-9 060	-1 182	49 565	103 998
Aktiivkapitali vähendamine	-3 939	-5 121	0	9 060	0	0	0
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-7 090	-7 090
Eraldised reservkapitali	0	0	540	0	0	-540	0
Tehingud omanikega kokku	-3 939	-5 121	540	9 060	0	-7 630	-7 090
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	9 879	9 879
Muu koondkasum	0	0	0	0	31	0	31
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	31	9 879	9 910
Saldo 31.12.2019¹	19 696	32 375	4 084	0	-1 151	51 814	106 818
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-3 852	-3 852
Eraldised reservkapitali	0	0	470	0	0	-470	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	470	0	0	-4 322	-3 852
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	3 065	3 065
Muu koondkasum	0	0	0	0	440	0	440
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	440	3 065	3 505
Saldo 31.12.2020	19 696	32 375	4 554	0	-711	50 557	106 471

¹ 2019. aasta konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes seisuga 31.12.2018 ning 31.12.2019 jaotamata kasumi numbreid muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisa 2.

Aktiivkapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisa 19 ja 20.

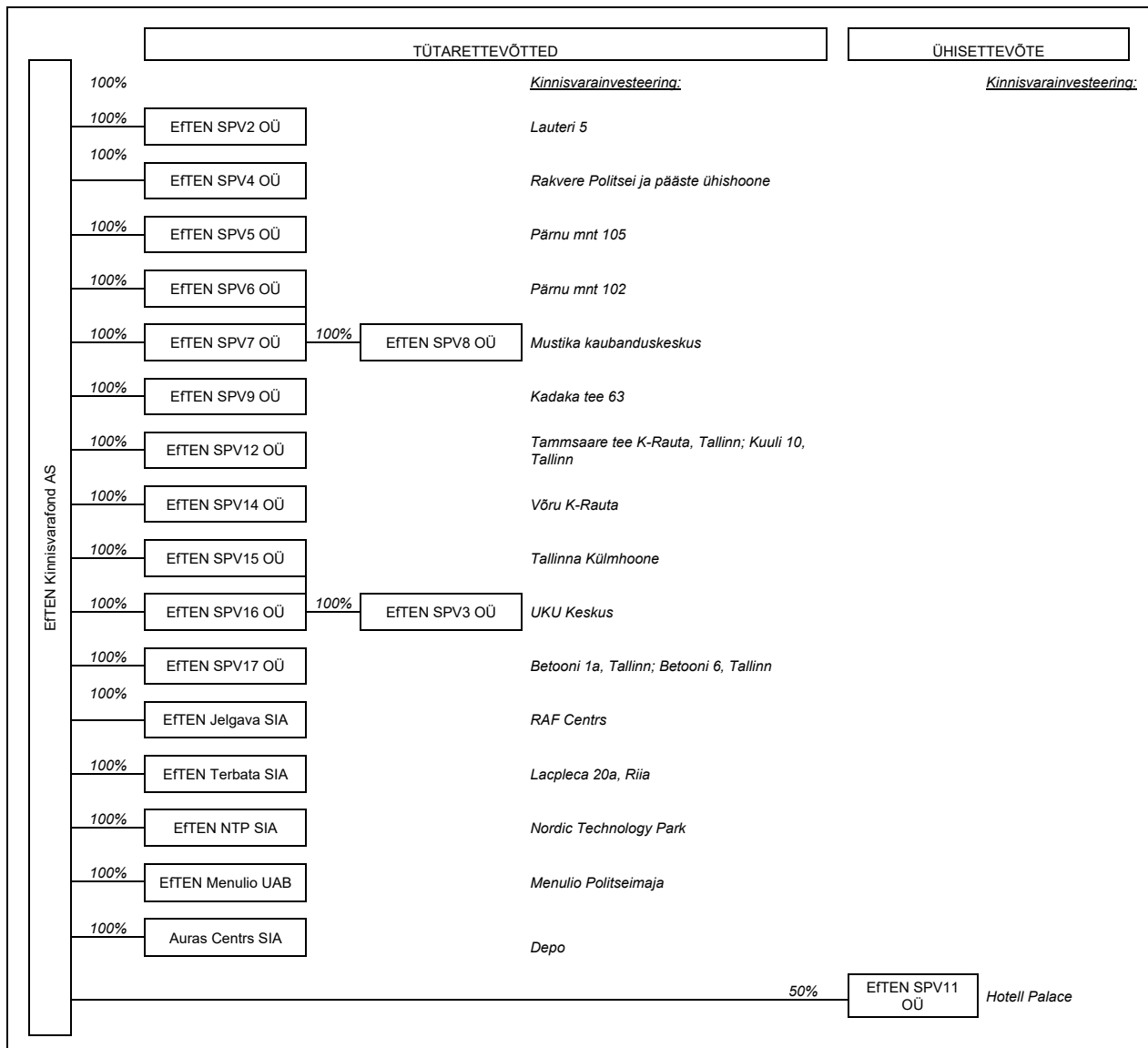
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 2. märtsil 2021. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

EFTEN Kinnisvarafond AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Kinnisvarafond AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2020 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütaretevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernil kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2020:

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus.

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused

Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerumiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuhoidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalised on võimelised puuduvaid osi asendama või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglase väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile).

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused

Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevaid selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmine, valesi avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad.

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

Veel vastuvõtmata standardid

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks“ - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Piiratud ulatusega muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühiajalisteks või pikaajalisteks sõltuvalt aruandeperioodi lõpus kehtivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus oluline õigus lükata edasi arveldust rohkem kui kaheteistkümneks kuuks. Juhised ei nõua enam sellisel juhul tingimusteta õigust. Juhtkonna kavatsus järgnevalt arvelduste edasilükkamise õigust kasutada või mitte ei mõjuta kohustuste liigitamist. Õigus edasilükkamiseks on olemas vaid siis, kui ettevõtte täidab aruandeperioodi lõpu seisuga asjakohased tingimused. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandeperioodi lõpus või enne seda, isegi kui laenuandja nõustub pärast aruandeperioodi lõppu sellest tingimusest loobuma. Vastupidi, laenu liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingu eritingimusi rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks sisaldavad muudatused selgitust sellise võla liigitamise nõuete kohta, mida ettevõtte võib rahuldada, muutes seda omakapitaliks. 'Arveldus' on defineeritud kui kohustuse tasumine sularahaga, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Konverteeritavate instrumentide puhul, mida võib konverteerida omakapitaliks, on olemas erand, kuid ainult nende instrumentide puhul, kus vahetusõigus liigitatakse liitfinantsinstrumenti eraldi komponendina omakapitaliinstrumentis.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IAS 1 muudatus kohustuste lühi- või pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020.aasta jaanuaris algse jõustumiskuupäevaga 1. jaanuar 2022. Kuid reageerides COVID-19 pandeemiale lükati jõustumiskuupäev ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudetud juhistest tulenevate liigituste muudatuste rakendamiseks.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

„Tulu enne otstarbekohast kasutamist, kahjulikud lepingud - lepingu täitmise kulud, viide kontseptuaalsele raamistikule” - IAS 16, IAS 37 ja IFRS 3 piiratud ulatusega muudatused ning parandused IFRS-ides 2018-2020 - IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 ja IAS 41 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IFRS 3 muudatused viitavad 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule, et määrata kindlaks, mis on äriühenduse mõistes vara ja kohustus. Enne muudatust viitas IFRS 3 2001.aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Lisaks, IFRS 3 standardis on lisatud uus erand kohustuste ja tingimuslike kohustuste osas. Erand täpsustab, et mõnede kohustuste ja tingimuslike kohustuste liikide kajastamisel peab ettevõtte IFRS 3 standardi kohaselt viitama hoopis IAS 37 või IFRIC 21 standardile, mitte 2018.aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Ilma uue erandita, kajastaks ettevõtte mõned kohustused äriühenduses, mida ta ei kajastaks vastavalt IAS 37 standardile. Seega, oleks pidanud ettevõtte kohe pärast ühinemist lõpetama kohustuse kajastamise ning kajastama kasumit, mis ei tekita majanduslikku kasu. Samuti selgitati, et omandaja ei pea kajastama tingimuslike varasid omandamise kuupäeva seisuga nagu on määratletud IAS 37-s.

IFRS 9 muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustuste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kuludid või tasud ei arvestata 10% testi.

IFRS 16-ga kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldust. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.

Nõue, mille kohaselt ettevõtted elimineerivad rahavood maksustamisest IAS 41 õiglase väärtuse mõõtmisel on nüüd tühistatud. Selle muudatuse eesmärk on viia standard vastavusse nõudega diskonteerida rahavooge maksujärgselt.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

2.2 Arvestuspõhimõtete muudatused

IAS 12.52A sätestab, et juhul kui tulumaksu tasutakse dividendidelt, mitte kasumilt, siis ei kajastata aruannetes tulumaksu kulu ega kohustust enne, kui kasumit jaotatakse (dividendid on välja kuulutatud). Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega 2020. aasta juunis, mille kohaselt peab hoolimata eelpoolnimetatud sättest kajastama konsolideeritud aruannetes edasilükkunud tulumaksukohustuse tütarettevõtetes paikeva jaotamata kasumi suhtes, v.a juhul kui seda ei plaanita nähtavas tulevikus jaotada (IAS12.39-40). EFTEN Kinnisvarafond AS-l on kehtiv dividendipoliitika, mille kohaselt jaotatakse iga-aastaselt (bruto)dividendiseks 80% fondi konsolideeritud rahavoost, mistõttu laieneb kontsernile kohustus kajastada igal aruandeaasta bilansipäeval edasilükkunud tulumaksukohustus summas, mis tekkis dividendipoliitika rakendamisel antud aruandeaasta kasumi jaotamisel. Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamise osas on Kontsern teinud varasemate perioodide põhjaruannetes järgmised muudatused:

KONSOLIDEERITUD LÜHENDATUD KASUMIARUANNE

	12 kuud 2019		Muutus
	Esiagne	Korrigeeritud	
€ tuhandetes			
Ärikasum	12 697	12 697	0
Kasum enne tulumaksu	10 672	10 672	0
Tulumaksukulu	-1 351	-793	558
Aruandeperioodi koondkasum kokku	9 321	9 879	558
Kasum aktsia kohta			
- tava	0,24	0,25	0,01
- lahustatud	0,24	0,25	0,01

KONSOLIDEERITUD LÜHENDATUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2019			01.01.2019		
	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus
€ tuhandetes						
Käibevara kokku	10 303	10 303	0	17 902	17 902	0
Põhivara kokku	198 167	198 167	0	197 344	197 344	0
VARAD KOKKU	208 470	208 470	0	215 246	215 246	0
Lühiajalised kohustused kokku	18 162	18 162	0	50 448	50 448	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus	478	1 188	710	395	1 663	1268
Pikaajalised kohustused kokku	82 780	83 490	710	59 532	60 800	1 268
KOHUSTUSED KOKKU	100 942	101 652	710	109 980	111 248	1 268
Jaotamata kasum	52 524	51 814	-710	50 833	49 565	-1 268
OMAKAPITAL KOKKU	107 528	106 818	-710	105 266	103 998	-1 268
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	208 470	208 470	0	215 246	215 246	0

KONSOLIDEERITUD LÜHENDATUD OMAKAPITALI ARUANNE

	31.12.2019			01.01.2019		
	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus
€ tuhandetes						
Aktiivkapital	19 696	19 696	0	23 635	23 635	0
Ülekurss	32 375	32 375	0	37 496	37 496	0
Reservid	2 933	2 933	0	-6 698	-6 698	0
Jaotamata kasum	52 524	51 814	-710	50 833	49 565	-1 268
Omakapital kokku	107 528	106 818	-710	105 266	103 998	-1 268

2.3 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulused ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad allolevaid arvestusvaldkondi.

2.3.1 Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Alates 2014. aastast hindab Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võttes arvesse muutuseid Balti riikide ärikinnisvaraturul ja soodsaid finantseerimistingimusi on diskontomäärad endiselt suhteliselt madalal tasemel, jäädes sõltuvalt objekti asukohast ja kvaliteedist vahemikku 8% kuni 9% (2019: 7,9% kuni 9%). Samuti on samale tasemele jäänud väljumistootlikkused, olles vahemikus 7,0%-8,0% (2019: 7,0%-8,25%).

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisa 15.

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

Kontsernile kuulub kõikidest tütarettevõtetest 100%-line osalus ning tütarettevõtete kontrollorganitesse kuuluvad ainult Kontserni emaettevõtte juhatuse liikmed. Seega on Kontsernil nii kasumi jagamisel kui juhtimisotsuste vastuvõtmisel täielik kontroll oma tütarettevõtete üle.

Kontsernil on talle kuuluvates ühissetevõtetes 50%-line osalus ning ühissetevõtete juhatuse liikmed kattuvad samuti Kontserni emaettevõtete juhatuse liikmetega. Kõik otsused ühissetevõtetes võetakse vastavalt kokkulepetele vastu mõlema osaniku nõusolekul, mistõttu on Kontsernil ühissetevõtete üle ühine kontroll.

c) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade ostmise varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjektidel on üksikud rentnikud, Fond ei omanda muid varasid ega õigusi lisaks kinnisvaraobjektile ning ei palka varasemaid töötajaid. Fond ei omanda kinnisvaraobjekti äriprotsesside juhtimise oskusteavet, vaid juhib kõiki omandatud objekte tsentraalselt.

2.3.2 Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond AS ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuettevõtte tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Kinnisvarafond AS investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevusest, võtab EFTEN Kinnisvarafond AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringuettevõtte vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond AS emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Kinnisvarafond AS tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulu, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Kinnisvarafond AS ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Ühissetevõtteks loetakse ettevõtet, mille majandustegevuse üle omavad kaks või enam osapoolt (sh. Emaettevõtte) lepingupõhisest kokkuleppes tulenevat ühist kontrolli. Ühissetevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

Segmendiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt kontserni investeerimispoliitika, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispõhimõtetest. Iseisivateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritud m² kohta, ühe m² hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Kontserni neli ärisegmenti ning kolm geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

Ärisegment / Riik	Eesti	Läti	Leedu
Büroo	Lauteri 5, Tallinn	Terbata büroohoone, Riia	Menulio 11, Vilnius
	Pärnu mnt 105, Tallinn		
	Pärnu mnt 102, Tallinn		
	Kadaka tee 63		
Ladu ja tootmine	Kuuli 10, Tallinn	Nordic Technology Park, Riia	
	Premia Külmhoone, Tallinn		
	Betooni 1a, Tallinn		
	Betooni 6, Tallinn		
Jaekaubandus	UKU Keskus, Viljandi	RAF Centrs, Jelgava	
	Mustika Kaubanduskeskus, Tallinn	Depo, Jelgava	
	Tammsaare tee Rautakesko		
	Võru Rautakesko		
Riiklik	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone		

Peamised näitajad, mida juhtkond kasutab äriotsuste tegemisel, on müügitulu, neto äritegevuse tulu (müügitulu miinus müügikulu ja turustuskulud), EBITDA ning ärikasum. Samuti on oluline jälgida kinnisvarainvesteeringute mahtu segmentide kaupa. Kontsern analüüsib kõiki näitajaid igakuiselt.

Investeering tütar- ja ühissettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 24) on investeeringud tütaretevõtetesse ja ühissettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütaretevõtte ja ühissettevõtte poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõttel on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Kontserni müügitulu sisaldab üüritud, haldustasusid, turundustasusid ning kasumeid kommunaal- ja halduskulude vahendamisest.

Kasutusrendilepingute üüritud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Kontsern lepib üürnikuga kokku rendivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritud.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil.

Mõned haldustasud võivad sisaldada erinevaid teenuste komponente. Sellisel juhul Kontsern hindab, kas need toovad kaasa mitu teostamiskohustust. Juhul kui sellised erinevad teostamiskohustused eksisteerivad, siis jaotatakse tehingu kogutasu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui eraldiseisvat müügihinda ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb Kontsern kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutomeetodil, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Finantseerimise komponent

Ettevõttel puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Finantsvarad

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui Kontsern annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved. Regulaarsed finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse tehingupäeval, kuupäeval, mil Kontsern kohustub vara ostma või müüma. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvarade rahavoogude saamise õigus on lõppenud või on üle antud ja Grupp on üle andnud olulisel määral kõik omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved.

iii) mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Ettevõtte kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2020 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud järgmistesse kategooriatesse:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu;
- lepingulised varad;
- muud finantsvarad.

Varad, mis ei vasta soetusmaksumuse või õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumi kriteeriumile, kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kasum või kahjum võlainstrumentidelt muutustega läbi kasumiaruande kajastatakse vastava perioodi, mil õiglase väärtuse muutus on toimunud, kasumiaruandes finantstulude ja -kulude koosseisus. Sellised õiglase väärtuse kasumid ja kahjumid sisaldavad ka vastavalt instrumentidelt teenitud lepingulisi intresse.

Omakapitaliinstrumendid

Ettevõttel ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

iv) väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu ja lepingulistele varadele, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Tuletisinstrumentid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval.

Kontsern fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistingute läbiviimiseks. Kontsern fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumenti sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseerivate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Finantskulud" või "Finantsstulud". Omakapitalis akumulatsioonid klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse perioodidel, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu riski maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis selle hetkeni omakapitali akumulatsioonid kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja klassifitseeritakse kasumiaruandesse siis, kui tulevikutehing toimub. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluseid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsides kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuulvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants-

ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Edukustasukohustus

EFTEN Kinnisvarafond AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui *hurdle rate* on vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestatakse kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarselt, s.t kui kogumis müüakse mõni kinnisvarainvesteering soetushinnast madalama hinnaga, arvestatakse kasumlikult müüdüd objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdüd objektide müügikahjumist. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärset määratavas summas.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mille realiseerumine ei ole juhtkonna hinnangul tõenäoline.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Tulumaks

Eestis registreeritud tütaretevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtte edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustisi ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

Läti tütarettevõtted

Lätis maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Alates 2018. aastast kehtiva tulumaksuseaduse rakendamise tulemusena ei ole Lätis enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

Leedu tütarettevõtted

Leedus on ettevõtte puhaskasum 15% tulumaksumääraga maksustatav. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Leedu tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis investeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõeldetakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

3 Tütar- ja ühisettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2020	31.12.2019
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Narva mnt 59 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	UKU Keskus Viljandis	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politseimaja	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV9 OÜ	Eesti	Kadaka tee 63, Tallinn	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Kuuli 10; Tammsaare tee K-Rauta	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Tallinna Külmoone	100	100
EFTEN SPV16 OÜ	Eesti	Narva Prisma	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	100	100

EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF kaubanduskeskus, Jelgava	100	100
EFTEN NTP SIA	Läti	Nordic Technology Park, Riia	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Lāčplēša iela 20A, Riia	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Depo	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio Politseimaja	100	100
Ühisettevõtted				
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace	50	50

Kõik tütarettevõtted ja ühisettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte ega ühisettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Seisuga 31.12.2020 kuulus Kontsernile üks ühissettevõtte, kelle peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

EFTEN SPV11 OÜ	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	229	363
Muu käibevara	39	1 127
Käibevara kokku	268	1 490
Kinnisvarainvesteeringud	10 010	11 100
Põhivara kokku	10 010	11 100
VARAD KOKKU	10 278	12 590
Lühiajalised laenukohustused	163	163
Muud lühiajalised kohustused	14	11
Lühiajalised kohustused kokku	177	174
Pikaajalised laenukohustused	5 221	5 302
Pikaajalised kohustused kokku	5 221	5 302
KOHUSTUSED KOKKU	5 398	5 476
NETOVARA	4 880	7 114
Müügitulu	114	742
Puhaskasum	-1 235	227

2020. ja 2019. aastal on investeeringutes ühissettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	31.12.2020	31.12.2019
Bilansiline väärtus perioodi alguses	3 558	4 044
Saadud dividendid ning aktsiakapitali vähendamine	-500	-600
Kasum / kahjum ühissetevõtetest (lisa 9)	-618	113
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	2 440	3 558

EFTEN SPV11 OÜ 100% netovara seisuga 31.12.2020 on kokku 4 880 tuhat eurot (31.12.2019: 7 114 tuhat eurot). Kontsernile kuulub ühissetevõtetest 50% ning osaluse väärtus Kontserni bilansis võrdub seega ühissetevõtte netovara väärtusega.

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

aasta kohta	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Allokeerimata		Kokku		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
€ tuhandetes													
Müügitulu (lisa 5), s.h	4 007	4 072	4 766	4 761	6 063	6 312	677	671	0	0	15 513	15 816	
Eesti	2 773	2 763	2 745	2 820	5 254	5 516	677	671	0	0	11 449	11 770	
Läti	569	636	2 021	1 941	809	796	0	0	0	0	3 399	3 373	
Leedu	665	673	0	0	0	0	0	0	0	0	665	673	
Neto üüritulu, s.h	3 639	3 727	4 481	4 483	5 588	5 692	569	568	0	0	14 277	14 470	
Eesti	2 569	2 485	2 645	2 694	4 917	5 045	569	568	0	0	10 700	10 792	
Läti	508	600	1 836	1 789	671	647	0	0	0	0	3 015	3 036	
Leedu	562	642	0	0	0	0	0	0	0	0	562	642	
Ärikasum, s.h	171	3 598	3 647	4 205	2 460	4 413	545	618	-125	-137	6 698	12 697	
Eesti	217	2 567	2 623	2 655	2 382	4 390	545	618	-125	-137	5 642	10 093	
Läti	-67	411	1 024	1 550	78	23	0	0	0	0	1 035	1 984	
Leedu	21	620	0	0	0	0	0	0	0	0	21	620	
EBITDA, s.h	3 392	3 419	4 126	4 111	5 087	5 105	563	562	-125	-137	13 043	13 060	
Eesti	2 460	2 307	2 472	2 495	4 576	4 675	563	562	-125	-137	9 946	9 902	
Läti	422	525	1 654	1 616	511	430	0	0	0	0	2 587	2 571	
Leedu	510	587	0	0	0	0	0	0	0	0	510	587	
Ärikasum											6 698	12 697	
Kasum/ - kahjum tütar- ja ühissetevõtetest (lisa 9)												-618	113
Neto finantskulu (lisa 10)												-2 301	-2 138
Kasum enne tulumaksukulu												3 780	10 672
Tulumaksukulu (lisa 11)												-715	-793
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM												3 065	9 879

SEGMENTI VARAD

Bilansipäeva seisuga	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Kokku	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)										
Eesti	35 690	38 110	34 120	33 840	64 100	66 540	6 890	6 910	140 800	145 400
Läti	8 754	9 308	21 854	20 747	10 742	11 223	0	0	41 350	41 278
Leedu	7 360	7 850	0	0		0	0	0	7 360	7 850
Kinnisvarainvesteeringud kokku	51 804	55 268	55 974	54 587	74 842	77 763	6 890	6 910	189 510	194 528
Muud pikaajalised varad									2 632	3 639
Netovõlg									-86 089	-91 760
Muud lühiajalised varad									417	411
NETOVARA									106 470	106 818

2020. ja 2019. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

11% Kontserni konsolideeritud üüritulust on 2020. aastal saadud Kesko Senukai Estonia OÜ-lt, kes üürib kaubandus- ja büroopindu pindu kolmel Kontserni tütarettevõtetele kuuluval kinnistul. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%-i.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	3 817	3 914
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	677	671
Üüritulu kaubanduspindadelt	5 848	6 082
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	4 390	4 485
Üüritulu parklalt	173	170
Muud müügitulud	608	494
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	15 513	15 816

Geograafilised piirkonnad	2020	2019
€ tuhandetes		
Eesti	11 449	11 770
Läti	3 399	3 373
Leedu	665	673
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	15 513	15 816

6 Müüdnud teenuste kulud

	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus, muud halduskulud	-409	-418
Vara kindlustus	-56	-57
Maamaks ja kinnisvaramaks	-181	-173
Parenduskulud	-121	-289
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-119	-133
Amortisatsioonikulud	-14	-8
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-11	-4
Muud müüdnud teenuste kulud	-85	-20
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 15)	-996	-1 102

7 Turustuskulud

	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-84	-43
Reklaam, reklaamüritused	-156	-201
Turustuskulud kokku	-240	-244

8 Üldhalduskulud

	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-996	-1 054
Bürookulud	-26	-29
Palgakulud, s.h maksud	-96	-94
Konsultatsioonikulud	-135	-161
Regulaatori kulud	-52	-58
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	1 528	-14
Muud üldhalduskulud	-2	-3
Amortisatsioonikulud	-8	-6
Üldhalduskulud kokku	213	-1 419

9 Kasum/ kahjum ühisettevõtetest

	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 3)	-618	113
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kokku	-618	113

10 Finantskulud

	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-2 301	-2 139
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-1 745	-1 639
Finantskulud kokku	-2 301	-2 139

11 Tulumaks

	2020	2019
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt ¹	-722	-710
Edasilükkunud tulumaksukulu (Leedu)	7	-83
Tulumaksukulu kokku (lisa 4)	-715	-793

¹Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega IAS12 edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamise osas on Kontsern teinud varasemate perioodide tulumaksukulu ning edasilükkunud tulumaksukohustuse osas parandusi. Vt. selle kohta lähemalt lisast 2.2.

Kontsernil on seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summas:

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukohustus (dividendid)	722	710
Edasilükkunud tulumaksukohustus (Leedu)	470	478
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	1 192	1 188

12 Aktsiakasum

	2020	2019
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	3 065	9 879
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	39 391 371	39 391 371
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,08	0,25
Dividend aktsia kohta, eurodes	0,10	0,18

13 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoitud	10 946	9 892
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 19)	10 946	9 892

14 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	344	269
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-14	-5
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 19)	330	264
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	1	12
Muud viitlaekumised	47	91
Viitlaekumised kokku	48	103
Nõuded kokku (lisa 19)	378	367

Pikaajalised nõuded

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Antud laenud	50	0
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed (lisa 15)	73	19
Pikaajalised nõuded kokku	123	19

Antud laenud seisuga 31.12.2020 sisaldavad laenuõudeid intressimääraga 4% aastas ning tähtajaga 31.08.2022.

15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2020 on Kontserni teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2020	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Tallinna Külmuhoone	Betooni 4, Tallinn	6 863	sept. 08	6 237	6 490	3%
Võru K-Rauta	Kreutzwaldi 89, Võru	3 120	sept. 08	3 270	2 860	1%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	7 866	aug. 10	10 563	12 100	6%
Rakvere Politseimaja	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 744	nov. 10	4 942	6 890	3%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 942	dets. 10	3 368	5 160	3%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	9 178	dets. 11	12 521	15 380	8%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	4 778	dets. 11	8 147	7 340	4%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116	27 244	juuli. 12	31 496	34 770	17%
RAF Centrs	Riia mnt 48, Jelgava	6 177	märts. 13	8 732	8 425	4%
Kadaka tee 63	Kadaka tee 63, Tallinn	7 610	jaan. 13	7 411	7 810	4%
Kuuli 10/Punane 73	Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	15 197	juuli. 13	9 171	10 880	5%
Tammsaare tee K-Rauta	Tammsaare tee 49, Tallinn	9 120	juuli. 13	12 945	14 370	7%
Betooni 1a	Betooni 1a, Tallinn	10 678	juuni. 14	7 347	8 040	4%
Betooni 6	Betooni 6, Tallinn	16 838	juuni. 14	9 842	8 710	4%
Terbata büroohoone	Lacpleca 20a, Riia	4 843	dets. 14	9 781	8 754	4%
Nordic Technology Park	Jürkalnes 15/25, Riia, Läti	42 230	aug. 14	22 614	21 854	11%
Menulio politseimaja	Menulio 11, Vilnius	5 620	dets. 15	6 161	7 360	4%
Depo kaubanduskeskus	Jelgava, Läti	arendusjärgus	jaan. 15	2 317	2 317	1%
Kokku		187 048		176 865	189 510	93%

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab Kontserni 50%-lise osalusega ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteering on soetatud 2013. aastal ning tema õiglane väärtus seisuga 31.12.2020 on 10 010 tuhat eurot (31.12.2019: 11 100 tuhat eurot).

2020. ja 2019. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2018 (lisa 4)	2 323	190 889	193 212
Soetused ja arendused	0	1 650	1 650
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-334	-334
Saldo seisuga 31.12.2019 (lisa 4)	2 323	192 205	194 528
Soetused ja arendused	0	2 830	2 830
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest ¹	0	-7 848	-7 848
Saldo seisuga 31.12.2020 (lisa 4)	2 323	187 187	189 510

¹ Kinnisvarainvesteeringute väärtuse languse 2020. aastal põhjustasid peamiselt Covid-19 kriisist tulenevad konservatiivsemad rahavooprognosid 2021. ja 2022. aastal.

Kontserni kasumiaruandes ja bilansis kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringutega seotud tulud ja kulud ning saldod:

Bilansipäeva seisuga või poolaasta kohta	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	14 905	15 322
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-996	-1 102
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed (lisa 14)	0	19
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 16)	187 187	192 205

Kõik EFTEN Kinnisvarafond AS üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks.

EFTEN Kinnisvarafond AS ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	12 958	12 978
2-5 aastat	20 843	21 395
Üle 5 aasta	3 514	5 078
Kokku	37 315	39 451

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kontserni aruannetes seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

2020. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	1.aasta üüritulu	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Büroo	51 804	Diskonteeritud rahavood	3 943	8,0%-8,5%	6,75%-8,0%	10,1
Ladu ja tootmine	55 974	Diskonteeritud rahavood	4 887	8,5%-9,0%	7,5%-8,25%	4,4
Jaekaubandus	72 519	Diskonteeritud rahavood	6 228	8,4%-9,0%	7,5%-8,0%	8,5
Riiklik	6 890	Diskonteeritud rahavood	677	8,9%	8,0%	9,8
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 323	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
Kokku	189 510					

2019. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	1.aasta üüritulu	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Büroo	55 268	Diskonteeritud rahavood	4 286	7,9%-8,5%	7,0%-8,0%	10,3
Ladu ja tootmine	54 587	Diskonteeritud rahavood	4 773	8,6%-9,5%	7,8%-8,7%	4,3
Jaekaubandus	75 440	Diskonteeritud rahavood	6 092	8,1%-9,2%	7,5%-8,5%	8,3
Riiklik	6 910	Diskonteeritud rahavood	676	8,9%	8,2%	9,7
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 323	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
Kokku	194 528					

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
- Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;
- Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2020 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	51 804	5 686	-5 674	-1 044	1 076	-2 354	2 706
Ladu ja tootmine	55 974	6 206	-6 204	-1 084	1 136	-2 274	2 606
Jaekaubandus	72 519	8 115	-8 126	-1 448	1 471	-3 109	3 525
Riiklik	5 983	840	-840	-130	140	-270	310
KOKKU	186 280	20 847	-20 844	-3 706	3 823	-8 007	9 147

Seisuga 31.12.2019

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	55 268	5 962	-5 938	-1 088	1 132	-2 468	2 832
Ladu ja tootmine	54 587	5 967	-5 963	-1 107	1 113	-2 247	2 523
Jaekaubandus	75 440	8 067	-8 096	-1 529	1 489	-3 245	3 610
Riiklik	6 910	830	-810	-260	140	-260	310
KOKKU	192 205	20 826	-20 807	-3 984	3 874	-8 220	9 275

Kõikide Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid.

16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2020 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2020	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2020	Laenu tagatis (lisa 15)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 108	30.04.22	1,70%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	6 490	2,9%
DnB Nord	Eesti	2 239	1 354	15.12.23	2,75%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	2 860	1,3%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.21	1,80%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	5 160	1,8%
SEB	Eesti	7 029	4 821	31.05.22	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	12 100	4,5%
Swedbank	Eesti	4 133	2 912	25.10.22	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere	6 890	2,7%
Swedbank	Eesti	4 153	3 707	30.08.23	1,80%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	7 340	3,5%
Swedbank	Eesti	8 508	7 912	30.08.23	1,70%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	15 380	7,4%
SEB	Eesti	20 000	16 313	31.08.22	1,66%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	34 770	15,3%
SEB	Eesti	4 740	3 679	29.12.24	1,82%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	7 810	3,5%
Swedbank	Eesti	15 622	14 164	25.06.23	1,69%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	25 250	13,3%
SEB	Läti	12 060	10 182	08.08.24	2,15%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	21 854	9,6%
SEB	Eesti	9 300	8 742	26.06.22	1,95%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	16 750	8,2%
SEB	Läti	4 561	3 795	17.04.22	1,70%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	8 425	3,6%
Swedbank	Läti	5 850	4 207	30.04.22	2,70%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	8 754	4,0%
Swedbank	Leedu	4 100	4 058	07.12.25	2,40%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	7 360	3,8%
Kokku		109 109	90 883				187 193	85,4%

Seisuga 31.12.2019 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.19	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2019	Laenu tagatis (lisa 15)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 216	30.04.22	1,70%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	6 500	3,0%
DnB Nord	Eesti	2 239	1 458	15.12.20	1,70%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	2 880	1,4%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.21	1,80%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	5 190	1,8%
SEB	Eesti	7 029	5 128	31.05.22	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	12 390	4,8%
Swedbank	Eesti	4 133	3 027	25.10.22	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere	6 910	2,8%
Swedbank	Eesti	4 153	3 823	30.08.23	1,80%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	7 800	3,6%
Swedbank	Eesti	8 508	8 146	30.08.23	1,70%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	16 130	7,6%
SEB	Eesti	20 000	16 671	31.08.22	1,75%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	36 500	15,5%
SEB	Eesti	4 740	3 767	29.12.20	1,39%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	8 990	3,5%
Swedbank	Eesti	15 622	14 685	25.06.23	1,69%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	25 240	13,7%
SEB	Läti	12 060	10 405	08.08.24	2,15%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 747	9,7%
SEB	Eesti	9 300	9 114	26.06.22	1,95%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	16 870	8,5%
SEB	Läti	4 561	3 881	17.04.22	1,70%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	8 900	3,6%
Swedbank	Läti	5 850	4 708	30.04.20	1,90%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	9 308	4,4%
Swedbank	Leedu	3 786	3 078	07.12.20	2,15%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	7 850	2,9%
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	500	500	12.06.20	3,00%	-	0	0,5%
Kokku		109 295	93 538				192 205	87,0%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Lühiajalised muud laenud	0	500
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	5 388	15 772
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-46	-47
Lühiajalised laenukohustused kokku	5 342	16 225

Lühiajalised muud laenud seisuga 31.12.2019 summas 500 tuhat eurot koosnevasid ühisettevõtelt võetud laenust. Laenulepingu intressimäär oli 3% aastas ja laen tagastati 2020. aastal.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	90 784	92 915
sh. kohustuste lühiajaline osa	5 342	15 725
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	85 442	77 190
<i>Pangalaenud</i>	<i>85 496</i>	<i>77 266</i>
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-54</i>	<i>-76</i>

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Laenukohustuste rahavood	2020	2019
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	93 415	93 745
Saadud pangalaenud	1 209	3 000
Tagastatud laenud tähtaja lõppemisel	-500	0
Pangalaenude annuiteetmaksed	-3 363	-3 297
Diskonteeritud lepingutasude muutus	23	-33
Saldo perioodi lõpus	90 784	93 415

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 19.

17 Võlad ja ettemaksed**Lühiajalised võlad ja ettemaksed**

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Muud võlad tarnijatele	117	96
Võlad tarnijatele kokku	117	96
Muud võlad	282	59
Muud võlad kokku	282	59
Käibemaks	278	265
Üksikisiku tulumaks	2	2
Sotsiaalmaks	5	4
Maamaks, kinnisvaramaks	41	7
Muud maksuvõlad	5	1
Maksuvõlad kokku	331	279
Intressivõlad	31	35
Võlad töövõtjatele	9	8
Üürnike tagatisrahad	201	254
Muud viitvõlad	38	27
Viitvõlad kokku	279	324
Saadud ostjate ettemaksed	15	20
Muud ettemakstud tulud	15	8
Ettemaksed kokku	30	28
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 19)	1 039	786

Pikaajalised võlad

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	782	1 053
Muud pikaajalised võlad kokku (lisa 19)	782	1 053

18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2020 arvestanud edukustasu kohustust alljärgnevalt:

	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	4 059	4 045
Edukustasu vähenemine / suurenemine seoses kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusega	-1 532	14
Saldo perioodi lõpus	2 527	4 059

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019. Kulud / tulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on Kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees.

Alljärgnevas tabelis on näidatud Kontserni finantsvarade ja finantskohustuste jagunemine finantsinstrumentide liikide lõikes.

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	13	10 946	9 892
Nõuded ostjate vastu	14	330	264
Finantsvarad kokku		11 276	10 156
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	90 784	93 415
Võlad tarnijatele	17	117	96
Üürnike tagatisrahad	17	983	1 307
Muud viitvõlad	17	78	70
Edukustasukohustused	18	2 527	4 059
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		94 489	98 947
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		711	1 151
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		711	1 151
Finantskohustused kokku		95 200	100 098

Ülaltoodud tabelis esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglase väärtuse, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades Kontserni poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse Kontserni stabiilne kasumlikkus ja aktsionäride vara väärtuse kasv. Uute investeerimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tulevaste klientide maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning intresside kallinemise riske. Finantseerimislepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti netorahavoole, mis tagab Kontserni piisava vaba raha säilimise ning kasvu ka peale finantskohustuste täitmist.

Kontserni vara investeerimisel on aluseks Kontserni investorite riskikootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

Kontsern loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, kahandades seeläbi ettevõtte finantsvõimekust või vähendades investeeringute väärtust.

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriiviidid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt Kontserni pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi.

Seisuga 31.12.2020 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 61% (31.12.2019: 66%) on seotud 1-kuu EURIBOR'ga, 24% ujuva intressi baasil sõlmitud laenukohustustest on seotud 3-kuu EURIBORiga (31.12.2019: 24%) ning ülejäänud laenulepingud 6-kuu EURIBORiga. 1-kuu Euribor kõikus 2020. aastal tasemel -0,582% kuni -0,379% (2019: -0,474 kuni -0,362%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 20,3 baaspunkti (2019: 11,2

baaspunkti). 78%-le (2019: sama) EFTEN Kinnisvarafondi laenuportfelist on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Fondi juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 2-4 aasta perspektiivis.

Tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS juhtkond 2015. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäära suurenemise riski läbi laenuportfelli 50%-lise osa ujuva intressimäära (1-kuu Euribori ja 3-kuu Euribori) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepingutega, kus tütarettevõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäära vastu. Intressiswapi lepingud otsustati sõlmida, arvestades kolme järgmist tingimust:

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda enne fondi tähtaega (s.o enne 2022. aastat);
- (2) Swapilepingute nominaalväärtuste summa lepingute sõlmimise hetkel ei ületa 50% kogu EFTEN Kinnisvarafondi konsolideeritud laenuportfelist;
- (3) Laenulepingud, mille rahavoo riski maandatakse, pikendatakse tähtaja saabumisel kuni swapilepingute lõpptähtajani nii, et laenulepingute rahavood kattuksid swapilepingute aluseks olevate maksegraafikute rahavoogudega.

Intressiriski maandamiseks sõlmiti 2015. aastal kuus intressiswapi lepingut nominaalsummas kokku 53 440 tuhat eurot, kusjuures viies lepingus fikseeriti 1-kuu Euribor tasemel 0,64%-0,67% ning ühes lepingus fikseeriti 3-kuu Euribor tasemel 0,685%. 2016. aastal pikendati nimetatud swapilepingutega seotud kolme laenulepingu maksegraafikuid, kusjuures swapilepingute efektiivsuse tagamiseks muudeti vastavalt ka tuletisinstrumentide lepingute maksegraafikuid. Muudatuse käigus alanes kolme intressiswapi vahetuslepingu fikseeritud intressimäär, mistõttu seisuga 31.12.2016 oli Euribor fikseeritud tasemel 0,6%-0,67% (31.12.2020: sama).

2020. aasta augustis lõpetas Kontserni üks tütarettevõtte ennetähtaegselt ühe intressivahetuslepingu Danske pangaga, mille õiglane väärtus oli lõpetamisel 121 tuhat eurot. Fondi tütarettevõtte tasus swapilepingu lõpetamisel pangale kokku 84 tuhat eurot, s.t 37 tuhat eurot vähem kui oli intressivahetuslepingu kohustuse õiglane väärtus.

Kõikide ülejäänud intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2022. aastal. Intressivahetuslepingute nominaalsumma seisuga 31.12.2020 oli kokku 39 269 tuhat eurot, s.o 43% kogu laenuportfelist (31.12.2019: 48 541 tuhat eurot, s.o 52,0% kogu laenuportfelist).

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 31.12.2020 oli negatiivne kogusummas 711 tuhat eurot (31.12.2019: 1 151 tuhat eurot) ning õiglase väärtuse muutusest saadud kasum oli 440 tuhat eurot (2019: kasum 31 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglane väärtus'.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Üüritud vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2020 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritud tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49% (31.12.2019: 49%) ning võla kattekordaja 2,4 (2019: sama).

Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Allolev tabel koondab info Kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2020	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	281	845	4 258	85 500	0	90 884
Intressimaksud	142	422	1 087	2 221	0	3 872
Intressikohustused	31	0	0	0	0	31
Võlad tarnijatele	117	0	0	0	0	117
Üürnike tagatisrahad	9	105	87	467	315	983
Muud viitvõlad	47	0	0	0	0	47
Edukustasu kohustused	0	0	0	0	2 527	2 527
Finantskohustused kokku	627	1 372	5 432	88 188	2 842	98 461

Seisuga 31.12.2019	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	285	857	15 130	77 266	0	93 538
Intressimaksud	140	416	1 048	2 940	0	4 544
Intressikohustused	35	0	0	0	0	35
Võlad tarnijatele	96	0	0	0	0	96
Üürnike tagatisrahad	63	68	123	809	243	1 307
Muud viitvõlad	35	0	0	0	0	35
Edukustasu kohustused	0	0	0	0	4 059	4 059
Finantskohustused kokku	654	1 341	16 301	81 015	4 302	103 614

Käibekapitali aruanne

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	10 946	9 892
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 14)	378	367
Ettemakstud kulud	34	39
Käibevara kokku	11 358	10 298
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 16)	-5 342	-16 225
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 17)	-1 039	-786
Lühiajalised kohustused kokku	-6 381	-17 011
Käibekapital kokku	4 977	-6 713

2021. aasta juunis lõpeb üks Kontserni laenuleping kogusummas 1 929 tuhat eurot (jäak 31.12.2020). Laenulepingu tagatiseks oleva vara üürirahavoog on stabiilne ning laenu LTV on 37%, mistõttu on Kontserni juhtkond veendunud, et lõppeva laenu pikendamisel ei teki takistusi.

2020. aastal saabus lõpptähtaeg Kontserni neljal pikaajalisel laenulepingul kogusummas (jäak 31.12.2019) 13 011 tuhat eurot, mistõttu oli Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja seisuga 31.12.2019 kõigest 0,6. Kõik nimetatud laenulepingud pikendati 2020. aastal.

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi Kontserni ees. Kontsern on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning deposiitide kaudu.

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern ühe ankurüürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksed garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

Kontserni ettevõtteid sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnustatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimeetuks muutumiseks, hindab Kontsern iga nõuet individuaalselt ning otsustab nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmise. Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 180-päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks, v.a juhul, kui Kontsernil on piisavalt kindlust nõude laekumise osas või on nõuete laekumiseks sõlmitud maksegraafik.

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2020	31.12.2019
Aegumata	242	202
Aegunud, s.h	102	66
<i>Kuni 30 päeva</i>	62	46
<i>30-60 päeva</i>	19	7
<i>Üle 60 päeva</i>	21	13
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-14	-4
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 14)	330	264

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	10 946	9 892
Nõuded ostjate vastu (lisa 14)	330	264
Maksimaalse krediidirisk kokku	11 276	10 156

Kontserni raha ja raha ekvivalentide hulgas kajastatud pangakontode saldod jagunevad pankade reitingute (*Moody's long-term*) järgi alljärgnevalt:

Reiting 31.12.2020	Saldo 31.12.2020
Aa2	4 643
Aa3	6 190
Baa1	113
	10 946

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri.

Kontsern investeerib rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 30% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Peale investeringu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeringu puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Kontserni vaba rahavoogu lubab maksta investoritele dividende keskmiselt 4-6% investeeritud omakapitali väärtusest. 2020. aastal jaotati investoritele dividende kokku 3 852 tuhat eurot (9,8 senti aktsia kohta). 2019. aastal jaotati investoritele dividende kokku 7 090 tuhat eurot (18 senti aktsia kohta). Lisaks maksti investoritele 2019. aasta kevadel aktsiakapitali vähendamise tulemusel kokku 9 060 tuhat eurot (23 senti aktsia kohta). 2021. aastal teeb EFTEN Kinnisvarafondi juhatus aktsionäridele ettepaneku maksta dividendideks 5 397 tuhat eurot, s.o 13,7 senti aktsia kohta.

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

Tase 2 – otseselt või kaudselt kaubeldaval turul määratud hindadega seotud varad ja kohustused;

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2020 ega 31.12.2019 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses ning kuuluvad hindamise meetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtapaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud, mille õiglase väärtuse saadakse intressimäära vahetuslepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBOR-i turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades zero-rate määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglasel väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediitiasutustelt saadud infot.

20 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2020 oli 19 696 tuhat eurot (31.12.2019: sama). Aktsiakapital koosnes 31.12.2020 seisuga 39 391 371 aktsiast (31.12.2019: sama) nimiväärtusega 0,5 eurot (31.12.2019: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 60 137 tuhande euron.

2020. aastal kandis EFTEN Kinnisvarafond AS 2019. aasta koondkasumist 470 tuhat eurot kohustuslikku reservkapitali (2019: 5%, s.o 540 tuhat eurot).

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali kohta on toodud informatsiooni ka lisa 26.

21 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2020	31.12.2019 ¹
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	50 556	51 814
Potentsiaalne tulumaksukohustus	10 111	10 363
Dividendidena on võimalik välja maksta	40 445	41 451

Seoses arvestuspõhimõtte muudatusega on ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 muutunud. Vt. selle kohta lisainformatsiooni lisast 2.1.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020 ning 31.12.2019.

22 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Kinnisvarafond AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- Ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-ilt 2020. aastal valitsemisteenust summas 996 tuhat eurot (2019: 1 054), (vt lisa 8). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2020. ega 2019. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsern sõlmis 2019. aasta detsembris laenulepingu ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ-ga summas 500 tuhat eurot. Laenulepingujärgne intressimäär oli 3% aastas ning laen maksti tagasi 2020. aastal. Ühisettevõtte vähendas 2020. aastal osakapitali, mille tulemusel laekus EFTEN Kinnisvarafond AS-le samuti 500 tuhat eurot..

2019. aastal saadi ühisettevõtte EFTEN SPV 11 OÜ dividende summas 600 000 eurot. 2020. aastal ühisettevõtte dividende ei maksanud.

Kontsernil oli 2020. ja 2019. aastal neli töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 76 tuhande euro ulatuses (2019: 74 tuhande euro ulatuses). Lisaks tasusid Kontserni Läti ja Leedu tütarettevõtted 2020. aastal 20 tuhande euro ulatuses tööjõumaksudid (2019: sama). Kontserni juhatuse ega

nõukogu liikmetele 2020. ega ka 2019. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Tütarettevõtete kajastamist käsitlevaid arvestuspõhimõtteid on emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, muudetud vastavalt IAS 27 „Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamise aruanded“ nõuetele.

Emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeringud tütar- ja ühissettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	2020	2019 ¹
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	946	990
Brutokasum	946	990
Üldhalduskulud	-1 070	-1 124
Ärikasum	-124	-134
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	4 194	9 939
Kasum/ kahjum ühissetevõtetest	-618	114
Intressitulud	62	64
Intressikulud	-8	-73
Kasum enne tulumaksu	3 506	9 910
Aruandeperioodi koondkasum	3 506	9 910

¹ Emaettevõtte 2019. aasta kasumiaruandes on kasum / kahjum tütarettevõtetest võrreldes eelmisel aastal esitatud näitajatega muudetud. Arvestuspõhimõtete muutust on kirjeldatud aruande lisas 2.2.

24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2020	31.12.2019 ¹
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	2 158	1 336
Nõuded ja viitlaekumised	1 399	1 294
Käibevara kokku	3 557	2 630
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	100 263	99 924
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	2 440	3 558
Pikaajalised nõuded	2 366	2 156
Põhivara kokku	105 069	105 638
VARAD KOKKU	108 626	108 268
Laenukohustused	1 200	500
Võlad	954	950
Lühiajalised kohustused kokku	2 154	1 450
Kohustused kokku	2 154	1 450
Aktsiakapital	19 696	19 696
Ülekurss	32 375	32 375
Kohustuslik reservkapital	4 554	4 084
Jaotamata kasum	49 847	50 663
Omakapital kokku	106 472	106 818
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	108 626	108 268

¹ Emaettevõtte 31.12.2019 seisuga esitatud bilansis on jaotamata kasum ning investeeringud tütarettevõttesse muutunud. Arvestuspõhimõtete muutuse mõju Kontserni finantsnäitajatele on kirjeldatud aruande lisas 2.2.

25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2020	2019
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	3 506	9 910
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-54	8
Kasum/-kahjum tütar- ja ühissettevõtete õiglase väärtuse muutusest	278	-2 135
Saadud dividendid	-3 854	-7 918
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-124	-135
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-44	-48
Rahavood äritegevusest kokku	-168	-183
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete osakapitalide vähendamine	505	5 316
Antud laenud	-210	-88
Antud laenude tagasimaksed	0	1 000
Saadud dividendid	3 854	7 918
Saadud intressid	0	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku	4 149	14 147
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 200	500
Laenude tagasimaksed	-500	0
Makstud intressid	-7	0
Makstud dividendid	-3 852	-9 060
Aktsiakapitali vähendamine	0	-7 090
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-3 159	-15 650
RAHAVOOD KOKKU	822	-1 686
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 336	3 022
Raha ja raha ekvivalentide muutus	822	-1 686
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 158	1 336

26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Registreerimata aktsiakapital ja ülekursi vähendamine	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2018	23 635	37 496	3 544	-9 060	48 383	103 998
Aktsiakapitali vähendamise registreerimine	-3 939	-5 121		9 060		0
Dividendide maksmine					-7 090	-7 090
Eraldised reservkapitali	0	0	540	0	-540	0
Aruandeperioodi koondkasum					9 910	9 910
Saldo 31.12.2019	19 696	32 375	4 084	0	50 663	106 818
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-3 852	-3 852
Eraldised reservkapitali	0	0	470	0	-470	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	3 506	3 506
Saldo 31.12.2020	19 696	32 375	4 554	0	49 847	106 472

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muutuste kohta on esitatud lisas 20.

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriaseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	106 472	106 818
Tütär- ja ühissettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-102 703	-103 482
Tütär- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	102 701	103 482
Kokku	106 470	106 818

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Kinnisvarafond AS ja selle tütaretevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2020;
- konsolideeritud kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja müügitulu jaotust vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;



- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

AS PricewaterhouseCoopers

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

2. märts 2021
Tallinn, Eesti

Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb EFTEN Kinnisvarafond AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2020	50 557 000
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	180 000
Dividendide jaotamine	5 397 000 (13,7 senti aktsia kohta)
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	44 980 000

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

Juhatuses liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

Juhatuses liige

2. märts 2021.a

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2020. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2020. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

_____	_____	_____
Arti Arakas	Siive Penu	Kristo Oidermaa
Nõukogu esimees	Nõukogu liige	Nõukogu liige
_____	_____	_____
Sander Rebane	Jaan Pillesaar	Laire Pliik
Nõukogu liige	Nõukogu liige	Nõukogu liige

Tauno Tats		
Nõukogu liige		
/allkirjastatud digitaalselt/		/allkirjastatud digitaalselt/
_____	_____	
Viljar Arakas	Tõnu Uustalu	
Juhatus liige	Juhatus liige	

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2020	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	946	100%	jah